Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4077

12. 03. 96

Antrag

der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig, Steffi Lemke, Werner Schulz (Berlin), Helmut Wilhelm (Amberg) und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Förderung der Wohnungsprivatisierung an Mieter, Genossenschaften und Mietergemeinschaften

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die jetzige gesetzliche Regelung der Wohnungsbau-Altschulden ist in zweierlei Hinsicht gescheitert.

1. Die Altschuldenhilfe-Privatisierung trägt nicht wesentlich zur wirtschaftlichen Entlastung der Wohnungsunternehmen bei. Der Druck auf rasche Veräußerung durch die progressive Erlösabfuhr zwingt die Wohnungsunternehmen, Investitionsmittel auf die zu veräußernden Objekte zu konzentrieren bzw. vorrangig Objekte in gutem Zustand zu veräußern. Die Sanierung der verbleibenden Bestände wird vernachlässigt.

2. Die ursprüngliche Absicht des Gesetzgebers, die Wohnungen der Bundesregierung vorrangig an die bisherigen Mieter zu veräußern, wird mehr und mehr aufgeweicht. Aus den Beständen der Mitgliedsunternehmen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft wurden nach dem Bericht der Bundesregierung in den Jahren 1991 bis 1994 69 252 von insgesamt 350 000 zu privatisierenden Wohnungen verkauft, davon 24 249 an die Mieter und 45 003 an Dritte. Nur rd. 35 % der bisher verkauften Wohnungen wurde also an Mieter privatisiert, der Rest ging an private Immobilienfonds oder Gesellschaften. Über das Ergebnis der Privatisierung im Jahre 1995 legen weder die Bundesregierung noch die Verbände genaue Zahlen vor. Doch alle Anzeichen sprechen dafür, daß die Quote der an Mieter veräußerten Wohnungen immer geringer wird. Ein größerer Teil der für Einzelerwerber attraktiven Bestände sind bereits veräußert, und die Bestände der Wohnungsbaugesellschaften konkurrieren mit einem wachsenden Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen und Eigenheimen.

   Wegen der schleppenden Privatisierung wurden per Verwaltungsanweisung vom 19. Mai 1995 „mieternahe Privatisierungsformen" für den Fall zugelassen, daß es den Woh-

nungsbaugesellschaften nicht möglich ist, 15 % ihrer Bestände direkt an die Mieter zu veräußern. Ab diesem Zeitpunkt wurden Veräußerungen an Mietergemeinschaften, eigentumsorientierte Genossenschaften und Zwischenerwerber auf die Privatisierungsquote der Wohnungsbaugesellschaften angerechnet.

In der Praxis hat sich diese Regelung jedoch vor allem als Öffnungsklausel für die Veräußerung der Bestände an „Zwischenerwerber" erwiesen. Die progressive Erlösabfuhr (bis Ende 1994 mußten 20 % des Veräußerungserlöses an den Erblastentilgungsfond abgeführt werden, bis Ende 1995 30 %, bis Ende 1996 40 % und bis Ende 1997 60 %) nötigt Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften geradezu dazu, möglichst schnell große Teile der zu veräußernden Bestände an einen Zwischenerwerber zu übertragen. Laut einer mündlichen Auskunft des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Bauausschuß sind 1995 rd. 20 000 Wohnungen privatisiert worden, 1996 sollen sogar 70 000 veräußert werden. Diese Größenordnung und Geschwindigkeit kann nur bei einer überwiegenden Privatisierung an Zwischenerwerber oder Dritte erreicht werden.

Die derzeitige Anwendung des Altschuldenhilfe-Gesetzes und die geltenden Durchführungsbestimmungen belohnen die übereilte Privatisierung und bestrafen die zeit- und arbeitsaufwendige kleinteilige Privatisierung an Mieter, Genossenschaften und Mietergemeinschaften.

In vielen Fällen ist der Verkauf an einen Zwischenerwerber nur eine Zwischenstation zur Veräußerung an „Dritte". Ein KfW-Merkblatt vom Dezember 1995 „Zur Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf" weicht die Vorgabe einer vorrangigen Privatisierung an Mieter bis zur Unkenntlichkeit auf. Zum ersten Mal wird festgelegt, daß ein Teil des Bestandes umstandslos an Dritte veräußert werden kann, sofern das Unternehmen nachweist, daß weder die direkte Mieterprivatisierung noch die „mieternahe" Privatisierung ausreichend Aussicht auf Erfolg haben.

Den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften wird die Möglichkeit eingeräumt, den Zwischenerwerber, der eigentlich erst zum Zuge kommen sollte, wenn die direkte Privatisierung sich als nicht durchführbar erweist, als Dienstleister mit der Durchführung des Privatisierungsverfahrens zu beauftragen oder den kompletten, zu privatisierenden Bestand an einen Zwischenerwerber zu übertragen, bevor er den Mietern angeboten wird. Bei beiden Verfahren kommt es zu einer Interessenkollision zu Lasten der Mieter – oder polemisch formuliert: „Der Bock wird zum Gärtner gemacht".

Denn die Beratung der Mieter erfolgt durch den Zwischenerwerber, der aus steuerrechtlichen Gründen nicht an einer zu hohen Privatisierungsquote interessiert sein kann.

Um die Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz in Anspruch nehmen zu können, muß der Zwischenerwerber den Mietern maximal 40 % des übernommenen Bestandes zum Erwerb anbieten. Der Zwischenerwerber wird also aus wirtschaftlichem Eigeninteresse seine Mieterberatung und seine Kaufangebote so gestalten, daß das Kaufinteresse der Mieter gedämpft wird. Die KfW gesteht den Zwischenerwerbern denn auch zu, daß sie nur 40 % der Wohnungen an die Mieter weiterveräußern muß, falls „wesentlich weniger als ein Drittel" der Mieter Kaufinteresse zeigt. Die Wohnungen müssen nach einer Modernisierung den Mietern nur noch ein Jahr zum Kauf angeboten werden, danach können sie an Dritte veräußert werden. Sind die Wohnungen erst einmal an einen Zwischenerwerber verkauft worden, gilt die Privatisierungsquote als erfüllt – selbst dann, wenn dieser keine einzige Wohnung an einen Mieter weiterverkauft. Auch wenn der Zwischenerwerber aus eigenem Verschulden der Privatisierungspflicht nicht nachkommt, muß das veräußernde Wohnungsunternehmen nur nachweisen, daß es den Zwischenerwerber ordnungsgemäß ausgewählt und kontrolliert hat. Der Druck auf die Zwischenerwerber, sich tatsächlich um eine Weiterveräußerung an die Mieter zu bemühen, ist also sehr gering.

Die Erleichterung der Inanspruchnahme von Steuervorteilen nach dem Fördergebietsgesetz für Zwischenerwerber ist auch aus finanz- und haushaltspolitischen Gründen fragwürdig: Die Steuermindereinnahmen werden die Rückflüsse an den Erblastentilgungsfonds um ein Mehrfaches übersteigen.

Auch bei der direkten Mieterprivatisierung wird der Vorrang für die Mieter stark aufgeweicht: Den Mietern wird nach dem Kaufangebot nur noch eine „Überlegungsfrist" von zwei bis drei Monaten zugestanden. Als direkte Mieterprivatisierung soll auch gelten, wenn ein Verwandter des Mieters kauft und wenn in Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten einer der Mieter das ganze Haus kauft.

Die jetzigen gesetzlichen Vorgaben und die ergänzenden Verwaltungsvorschriften erschweren eine Veräußerung an Mieter, Genossenschaften und Mietergemeinschaften stark, anstatt sie zu fördern. Auch die Vorgabe, nur Veräußerungen an eigentumsorientierte Genossenschaften als Privatisierung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz anzuerkennen, erweist sich in der Praxis als problematisch.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) mit folgenden Inhalten vorzulegen:

   – Die progressive Erlösabfuhr nach § 4 AHG wird durch eine lineare Erlösabfuhr von 30 % (Stand 1995) ersetzt.

   – Der Zeitraum für die 15 %-Privatisierung von Ende 2003 wird um drei Jahre bis Ende 2006 gestreckt, um

kleinteilige und den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Mieter angepaßte Wohnungsprivatisierungen zu ermöglichen.

- Genossenschaften werden von der Privatisierungspflicht nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz ausgenommen, desgleichen Wohnungsunternehmen mit unter 400 Wohneinheiten und Wohnungsunternehmen, die von der baulichen Struktur ihrer Bestände (überwiegend Plattenbauten) oder der Sozialstruktur ihrer Mieter für eine Privatisierung ungeeignet sind.
- Als Alternative zur Einzelprivatisierung wird die Möglichkeit einer Ausgründung (Aufspaltung, Abspaltung) von Teilen des Bestandes gesetzlich vorgesehen.
- Es wird eine Pflicht zur vom Veräußerer und Erwerber unabhängigen Mieterberatung bei der Privatisierung sowie eine generelle Mietermitbestimmung auf Objekt- und Unternehmensebene festgeschrieben;

2. die Durchführungsrichtlinien für das Altschuldenhilfen-Gesetz werden wie folgt überarbeitet:
   - Veräußerungen an Zwischenerwerber und Dritte werden nicht mehr als Privatisierungen nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz anerkannt werden.
   - Veräußerungen an nicht-eigentumsorientierte Genossenschaften werden als Privatisierung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz anerkannt;

3. die direkte und die steuerliche Förderung wird so gestaltet, daß vorrangig Eigentumsbildung in der Hand von Mietern, Genossenschaften und Mietergemeinschaften gefördert werden und nicht der Verkauf an Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften.

   Dazu werden insbesondere:

   a) die Steuervergünstigungen nach dem Fördergebietsgesetz durch die Steuerbegünstigung zinsgünstiger „Fördergebietsdarlehen" für Instandsetzung und Modernisierung der Bestände ersetzt. Im Gegensatz zur jetzigen steuerlichen Förderung können diese auch durch die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie kleine, einheimische Eigentümer in Anspruch genommen werden;

   b) das Eigenheimzulagengesetz dahin gehend geändert, daß Kapitaleinlagen, Mieterdarlehen und Baukostenzuschüsse von Genossenschaftsmitgliedern und Mitgliedern von Mietergemeinschaften (GbR) baulichen Investitionen von Einzeleigentümern gleichgestellt werden. Die jetzige Einschränkung der Förderung auf eigentumsorientierte, neugegründete Genossenschaften reicht nicht aus, um die Eigentumsbildung von Haushalten zu fördern, deren Einkünfte oder Vermögen den Erwerb von Einzeleigentum nicht erlauben;

c) geprüft, ob Bundeszuschüsse für die Neugründung von Genossenschaften unter der Voraussetzung gewährt werden können, daß die Länder entsprechende Förderprogramme auflegen und Komplementärmittel bereitstellen (Das Land Sachsen-Anhalt hat bereits jetzt ein solches Förderprogramm.);

4. vorbehaltlich einer prinzipiellen juristischen Prüfung der gesamten DDR-Altkredite durch das Bundesverfassungsgericht, mit den für die Abwicklung der Wohnungsbaualtschulden zuständigen Geschäftsbanken (Deutsche Kreditbank AG, Berliner Bank AG), denen nach einem Bericht des Bundesrechnungshofes bei der Übertragung der Altkredite ungerechtfertigte Vorteile entstanden sind, Verhandlungen über einen Teilerlaß der Schulden und eine Reduzierung des Zinssatzes geführt;

5. dem Deutschen Bundestag – in Fortsetzung des Berichtes in Drucksache 13/2501 – jährlich ein Bericht über den Stand der Wohnungsprivatisierung und die Durchführungskonditionen vorgelegt, der insbesondere folgende Informationen enthalten soll:

   a) die genaue Zahl der an Mieter und an Dritte veräußerten Wohnungen,

   b) die Vorgaben der KfW an die Wohnungswirtschaft,

   c) die aktuelle Höhe der Zinsforderungen der Geschäftsbanken,

   d) die Höhe der Rückflüsse an den Erblastentilgungsfonds.

Bonn, den 11. März 1996

Franziska Eichstädt-Bohlig
Steffi Lemke
Werner Schulz (Berlin)
Helmut Wilhelm (Amberg)
Joseph Fischer (Frankfurt), Kerstin Müller (Köln) und Fraktion